

Fonden Boligbyen Liselund

Hüttel-Sørensens Vej 61, 9310 Vodskov

CVR-nr. 10 74 38 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 23. marts 2023.

Gunver Zinck Folmand
Formand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Fonden Boligbyen Liselund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Vodskov, den 23. marts 2023

Bestyrelse

Gunver Zinck Folmand
formand

Jørn Toldbod

Svend Eli Jensen

Søren Petersen

Aase Bang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Boligbyen Liselund

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Boligbyen Liselund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Boligbyen Liselund Hüttel-Sørensens Vej 61 9310 Vodskov CVR-nr.: 10 74 38 85 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunver Zinck Folmand, formand Jørn Toldbod Svend Eli Jensen Søren Petersen Aase Bang
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål og forretningsområde er at eje, udleje og vedligeholde boliger i området boligbyen Liselund, Vodskov for derved bedst muligt at sikre, at der er den fornødne interesse for og tilgang til Den selvejende institution Liselund Frieleboliger. Herudover er det fondens opgave at stille lokalefaciliteter til rådighed for forskellige aktiviteter for beboerne på Liselund Frieleboliger og boligbyen Liselund mv. Lokalefaciliteterne er udlejet til bla Liselund Frieleboliger og Aalborg Kommune.

Bestyrelsen foretager løbende nødvendige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af boligerne og lokalefaciliteterne - alt tilpasset fondens økonomiske muligheder. Hensigten er, at ejendomme og lokaler fremstår indbydende og attraktive for beboere og brugere, herunder personer med særlige behov.

Fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er fastsat med baggrund i fondens formålsbestemmelse jf. vedtægtens § 4, der er omtalt oven for under Fondens væsentligste aktiviteter.

Afkastet af fondens aktiviteter anvendes således fuldt ud til de opgaver, som fondens formål betinger, samt til at sikre et tilfredsstillende kapitalberedskab for kommende år.

Fondens uddelingspolitik omfatter således ikke uddelinger af legater.

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse. Bestyrelsen har vurderet lovgivningens krav til god fondsledelse. Det er bestyrelsens opfattelse, at anbefalingerne om god fondsledelse følges, idet fondens vedtægter og særlige karakter gør, at visse anbefalinger ikke følges eller er relevante.

Idet vi henviser til skema med Komiteens for god fondsledelses anbefalinger oplyser bestyrelsen jf. ÅRL § 77 A følgende :

Til daglig ledes fonden af en økonomisk/administrativ ansvarlig leder.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Gunver Zinck		Svend Eli		
	Folmand	Jørn Toldbod	Jensen	Søren Petersen	Aase Bang
Stilling	Formand	Medlem	Medlem	Medlem	Medlem
Alder	77	72	77	73	81
Køn	Kvinde	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2001	2010	2011	2017	1999
Genvalg har fundet sted?	ja	ja	ja	ja	ja
Udløb af valgperiode	2024	2026	2026	Beboervalgt, 2023	2024
Medlemmets særlige kompetencer	Pleje og omsorg	Ingeniør, bygninger	Statsaut. revisor	Lejeforhold	Beboerforhold
Øvrige ledelseshverv	Forretningsudvalg Bestyrelsesmedlem i Liselund Fripolejboliger	Forretningsudvalg Direktør i Toldbod Holding ApS	Forretningsudvalg Bestyrelsesmedlem i 3KT Holding ApS	Ingen	Bestyrelsesmedlem i Liselund Fripolejboliger
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

Bestyrelsens opgaver

Åbenhed og kommunikation

Fonden følger ikke anbefaling nr. 1.1., idet der henses til, at fonden ikke vurderes at have offentlig interesse, er der ikke vedtaget retningslinjer for ekstern kommunikation.

Derfor er det i løbet af regnskabsåret bestyrelsen som står for den eksterne kommunikation vedrørende væsentlige forhold inden for økonomi og større investeringer. Den kommunikation som er relateret til fondens daglige drift, forstås af den økonomisk/administrative leder.

Overordnede opgaver og ansvar.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.1.1. og 2.1.2.

Helt overordnet varetager bestyrelsen vision, mål, strategier og handlingsplaner. Der ligger ingen nedskrevne manualer. Bestyrelsen forholder sig løbende til kapitalforvaltningen ved at gennemgå likviditetsbehovet.

Formand og næstformanden for bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.2.1. og 2.2.2.

Indkaldelse til bestyrelsesmøder foretages af den økonomisk/administrativ ansvarlig leder efter samtale med formanden. Formanden leder bestyrelsesmøderne.

Formanden og et medlem holder løbende møder med fondens daglige leder, hvor fondens daglige og fremtidige problemstillinger drøftes.

Ved opgaver som varetages af formand samt andre bestyrelsesmedlemmer foreligger der bestyrelsesbeslutning der sikrer deres uafhængighed.

Bestyrelsens sammensætning og organisation:

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.1., idet der ikke foretages en løbende vurdering af kompetencer hos bestyrelsen. Det fremgår af vedtægterne.

Derfor finder bestyrelsen ikke anledning til at fastlægge yderligere kompetencer.

Fonden følger anbefaling nr. 2.3.2.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.3., idet bestyrelsen er sammensat i henhold til vedtægterne. Der er valgt 4 personer i bestyrelsen og 1 person er beboervalg. Der tages ikke særlige hensyn til erfaringer, alder og køn idet udpegningen af medlemmerne til bestyrelsen er fastlagt i vedtægterne.

Bestyrelsen vurderer og fastlægger hvilke kompetencer som bestyrelsen skal råde over samt sikre en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for valg af medlemmer til bestyrelsen.

Ledelsesberetning

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.4., idet der ikke afgives en redegørelse for bestyrelsens sammensætning i ledelsesberetningen, idet fonden ikke vurderes at have offentlig interesse. Fonden følger den del af anbefalingen, som vedrører oplysninger omkring det enkelte bestyrelsesmedlem - se oversigten tidligere i ledelsesberetningen.

Fonden følger anbefaling nr. 2.3.5.

Uafhængighed:

Fonden følger anbefaling nr. 2.4.1.

Alle er uafhængige.

Udpegningsperiode:

Fonden følger anbefaling nr. 2.5.1. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges for en 4 årig periode.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.5.2, idet fonden har ikke på nuværende tidspunkt fundet behov for at sætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, idet det ikke vurderes at have betydning.

Derfor udpeges bestyrelsesmedlemmerne på baggrund af det enkelte medlems evne til at kunne bidrage til fondens virke.

Evaluering af arbejdet i bestyrelse og daglig ledelse:

Fonden følger anbefaling nr. 2.6.1.

Det er bestyrelsens vurdering, at de opfylder evalueringen for det enkelte bestyrelsesmedlem, idet bestyrelsen gennemgår procedure i relation til, at de opfylder de nødvendige kompetencer.

Anbefaling nr. 2.6.2. er ikke relevant for fonden.

Ledelsens vederlag

Anbefalingerne nr. 3.1.1. og 3.1.2. er ikke relevante for fonden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.584 t.kr. mod 3.479 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 334 t.kr. mod 250 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Det forventes, at fondens aktiviteter i 2023 vil være på et tilfredsstillende niveau. Der budgetteres således med et tilfredsstillende driftsresultat for 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Boligbyen Liselund er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Modtagne lønrefusioner, som tidligere har været modregnet i lønudgifterne er præsenteret som andre driftsindtægter. Ændringen har ikke påvirket resultat eller egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens § 1. Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige beregninger foretagne af ledelsen med udgangspunkt i fremtidige pengestrømme og et vurderet afkastkrav. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Fondsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	3.583.529	3.479
1 Personaleomkostninger	-1.517.409	-1.536
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.137.504	-1.115
Driftsresultat	928.616	828
Øvrige finansielle omkostninger	-500.189	-506
Resultat før skat	428.427	322
Skat af årets resultat	-94.920	-72
Årets resultat	333.507	250
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	333.507	250
Disponeret i alt	333.507	250

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	64.493.000	65.508
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.751	41
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>64.522.751</u>	<u>65.549</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>64.522.751</u>	<u>65.549</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.475	56
Andre tilgodehavender	83.130	263
Periodeafgrænsningsposter	218.115	249
Tilgodehavender i alt	<u>397.720</u>	<u>568</u>
Likvide beholdninger	<u>2.074.840</u>	<u>1.124</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.472.560</u>	<u>1.692</u>
Aktiver i alt	<u>66.995.311</u>	<u>67.241</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	2.250.000	2.250
5 Reserve for opskrivninger	22.944.070	23.866
6 Overført resultat	4.310.185	3.540
Egenkapital i alt	<u>29.504.255</u>	<u>29.656</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	619.160	93
Hensatte forpligtelser i alt	<u>619.160</u>	<u>93</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	34.291.410	34.908
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.291.410</u>	<u>34.908</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	617.741	619
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.292.254	1.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser	411.818	246
Anden gæld	258.673	397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.580.486</u>	<u>2.584</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>36.871.896</u>	<u>37.492</u>
Passiver i alt	<u>66.995.311</u>	<u>67.241</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.284.266	1.327
Pensioner	200.625	182
Andre omkostninger til social sikring	10.982	12
Personaleomkostninger i øvrigt	21.536	15
	1.517.409	1.536
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	44.750.334	43.255
Tilgang i årets løb	165.700	1.495
Kostpris 31. december 2022	44.916.034	44.750
Opskrivninger 1. januar 2022	32.660.602	32.174
Årets opskrivning	-53.696	487
Opskrivninger 31. december 2022	32.606.906	32.661
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-11.902.936	-10.794
Årets afskrivninger	-1.127.004	-1.109
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-13.029.940	-11.903
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	64.493.000	65.508
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	35.077.526	34.912
Ejendommens værdi		
Fondens ejendomme specificeres således:		
Ejendomme, matr. nr. 1 bd, 1 fd, i alt 51 lejligheder	28.873.804	29.064
Ejendomme, matr. nr. 1 dq, i alt 24 rækkehuse	26.478.359	26.976
Ejerlejlighed 3 - Aktivitetscenter, matr. nr. 1 dp Ejl. 3	8.790.837	9.118
Ejendommen, matr. nr. 1 ds - Værksted	350.000	350
I alt	64.493.000	65.508

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	52.501	53
Kostpris 31. december 2022	52.501	53
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-12.250	-6
Årets afskrivninger	-10.500	-6
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-22.750	-12
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	29.751	41
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	2.250.000	2.250
	2.250.000	2.250
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2022	23.865.016	24.351
Udskudt skat af ændring i opskrivning	259.754	137
Årets regulering	-53.696	487
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-1.127.004	-1.109
	22.944.070	23.866
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	3.540.285	2.425
Korrektion udskudt skat primo	-442.670	0
Årets overførte overskud eller underskud	333.507	250
Årets regulering nettoopskrivning	879.063	865
	4.310.185	3.540

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	34.909.153	35.527
Heraf forfalder inden for 1 år	-617.743	-619
	<u>34.291.410</u>	<u>34.908</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.873.892</u>	<u>31.741.576</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.909 t.kr., er der givet pant i en del af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 55.352 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.160 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i en del ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.478 tkr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser